



Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2026/015

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	13.07.2026
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Magdalena Sauter	Az.:	632.201

Beratungsfolge: Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin: 29.07.2026	Behandlung: öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Bauantrag
Vereinfachtes Verfahren: Teilabriss, Umbau und Erneuerung der ehemaligen Hopfenhalle zu einem Wohngebäude auf Flst. Nr. 3072, Gießenbrücke

I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt in Gießenbrücke, nördlich der Argen. Es befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach §§ 35 II i. V. m. 35 IV Nr. 1 BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

1. Bauantrag Anfang 2026

Anfang des Jahres 2026 hat der Bauherr bereits einen Bauantrag zum Abbruch der bestehenden Hopfenhalle sowie dem Neubau eines Einfamilienhauses an dieser Stelle eingereicht. Der Antrag wurde damals als sonstiges Vorhaben nach § 35 II BauGB beurteilt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat dafür in seiner Sitzung am 25.02.2026 das Einvernehmen erteilt, da der Neubau überwiegend innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen erfolgen sollte, die Inanspruchnahme des Außenbereichs insgesamt reduziert wurde und sich das Gebäude trotz geringfügiger Höhenüberschreitung auf Grund seiner Gestaltung weiterhin harmonisch in die Umgebung eingefügt hätte. Da die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Amts für Wasser- und Bodenschutz jedoch negativ ausfielen, hat der Bauherr den Bauantrag schließlich zurückgezogen.

2. Aktueller Bauantrag

Nun plant der Bauherr den Teilabriss, Umbau und die Erneuerung der ehemaligen Hopfenhalle zu einem Wohngebäude. Das Gebäude soll eine Größe von 18,80 m x 8,80 m x 10,00 m (L x B x H) erhalten und mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 36° eingedeckt werden. In Richtung Nordwesten soll ein Teil der bestehenden Hopfenhalle sowie in Richtung Süden eine bestehende Überdachung abgebrochen werden.

Westlich des Gebäudes sind zwei Pkw-Stellplätze geplant. Im Erdgeschoss ist eine Art Terrasse innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Im Dachgeschoss soll in Richtung Norden auf einer Länge von 6,70 m eine Loggia entstehen. Im Vergleich zur gesamten Hopfenhalle verringert sich die Grundfläche des Gebäudes um etwa 64 m². Der First soll von 9,41 m auf 10,00 m angehoben werden.

3. Beurteilung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Es handelt sich an dieser Stelle nicht um einen unbeplanten Innenbereich. Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt ebenfalls nicht vor. Im Vergleich zum letzten Antrag soll die bestehende Hopfenhalle nicht ganz abgebrochen werden, sondern nur zum Teil und ansonsten umgebaut und erneuert werden. Die Beurteilung erfolgt somit nun als teilprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Nach § 35 II i. V. m. § 35 IV Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich um die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 1 errichtet wurde, handelt und folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück (wird in Baden-Württemberg nicht angewandt),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Die erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Das Baugrundstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Kressbronn a. B. angeschlossen, sondern verfügt über eine Eigenwasserversorgung. Der Bauherr hat bereits im Zuge des Bauantrags Anfang des Jahres einen Nachweis über die ausreichende Sicherung der Wasserversorgung für die genehmigten und beantragten Nutzungen auf dem Grundstück vorgelegt. Dieser kann auch hier herangezogen werden. Die Erschließung ist somit gesichert.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

III. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

IV. Anlagen:

Prüfbogen
Übersichtslageplan
Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss PV-Anlage
Entwässerungsplanung
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Schnitt A-A
Schnitt B-B

V. Sonstige Hinweise:

Keine.